



Compacte handreiking - november 2022

5. Maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed

Woningcorporaties mogen onder voorwaarden verschillende vormen van maatschappelijk vastgoed (MOG) en bedrijfsmatig vastgoed (BOG) bouwen, verhuren en verwerven. Corporaties kunnen met dit vastgoed bijdragen aan de sociale cohesie of participatie in de wijk en de leefbaarheid verbeteren. Investeren in maatschappelijk of bedrijfsmatig vastgoed kan een belangrijke meerwaarde opleveren voor bewoners die daar behoefte aan hebben.

1. Wat staat er in de wet over MOG?

Wat is maatschappelijk vastgoed?

Het Besluit toegelaten instellingen (art 49 eerste lid onder a BTIV) bakent in bijlagen 2 en 3 af welke categorieën gebouwen als MOG worden aangemerkt. Het maatschappelijk vastgoed hoeft niet fysiek verbonden te zijn aan het overige vastgoed van de corporatie:

- **gebouwen met zorgfuncties:** opvangcentra (blijf-van-mijn-lijfhuizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden), hospices, zorgsteunpunten, ruimten voor dagbesteding van gehandicapten of ouderen inclusief enige zorginfrastructuur, centra voor jeugd en gezin, veiligheidshuizen;
- **ontmoetingsruimten:** buurthuizen, gemeenschapscentra, jongerencentra (zonder horecavoorziening), ruimten voor maatschappelijk werk, ruimten voor welzijnswerk, dorps- wijkbibliotheken, ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten;
- **onderwijsgebouwen:** basisscholen, brede scholen met bijvoorbeeld peuterspeelzaal, kinderopvang, voor-, tussen- en naschoolse opvang, buurtsporthal en -complex (zogenoemde multifunctionele accommodaties);
- gebouwen en ruimten die **kantoorruimte** van toegelaten instellingen zijn.

Het is corporaties daarnaast toegestaan bepaalde categorieën van gebouwen (MOG) te beheren en exploiteren als zij deze gebouwen voor de invoeringsdatum van de herziene Woningwet in hun bezit hadden. In het BTIV is bepaald om welke categorieën het gaat:

- **centra voor werk** (gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk;
- **wijksportvoorzieningen;**
- **Vmbo-mbo-scholen**, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs;
- **steunpunten** voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen;
- **multifunctionele centra** voor maatschappelijke dienstverlening.

Woningcorporaties kunnen daarnaast, de minister of de Autoriteit woningcorporaties (Aw) verzoeken, gebouwen als MOG aan te laten merken, omdat de categorie waartoe ze behoren nauw verwant is aan een categorie als benoemd in bijlage 2.

Vindplaats:

- [Artikel 45, lid 2, d, Woningwet](#)
- [Artikel 49, BTIV](#)
- [Bijlage 2 en 3, BTIV](#)

2 Welke regels gelden er voor mog?

Bouw en verhuur

Corporaties mogen de bij wet bepaalde categorieën van MOG bouwen, verwerven, verhuren, verkopen en doen slopen vanuit hun DAEB-tak.

Hierbij geldt als uitgangspunt:

- dat de werkzaamheden plaats moeten vinden in wijken waarin de corporatie al vastgoed heeft;
- dat het vastgoed een op de wijk, buurt of buurtgerichte functie moet hebben. Ook een dorp valt hieronder;
- deze uitgangspunten gelden niet voor eigen kantoorgebouwen van de corporatie.

Wie kunnen huurder van MOG zijn?

Corporaties mogen MOG alleen verhuren aan:

- verenigingen of stichtingen die zich volgens de statuten uitsluitend richten op het algemeen belang;
- publiekrechtelijke lichamen (overheidsinstellingen);
- natuurlijke personen, die de gebouwen huren met het uitsluitende doel daarin op het maatschappelijk belang gerichte werkzaamheden te verrichten, met uitsluiting van commercieel gebruik, te denken valt aan de verhuur van een atelierruimte waarin op de wijk- of buurtgerichte activiteiten plaatsvinden.

Kantoorruimten van corporaties

In het geval dat meer dan 50% van het bruto-vloeroppervlak van kantoorruimten als zodanig door de toegelaten instelling wordt gebruikt en indien de toegelaten instelling dat gebouw op 1 juli 2015 in bezit had, kunnen er overeenkomsten van huur en verhuur aangegaan worden met anderen dan die, bedoeld in artikel 48, zesde lid, van de wet.

Leveren van diensten aan huurders van MOG

Corporaties mogen aan huurders van MOG dezelfde diensten leveren als aan huurders van woongelegenheden en BOG. Zo is het bijvoorbeeld toegestaan om warmte te

leveren aan huurders van MOG die aangesloten zijn op een door de corporatie geëxploiteerde collectieve warmtevoorziening in een gebouw dat de corporatie in haar bezit heeft.

Aanbestedingsplicht voor MOG

Wanneer corporaties maatschappelijk vastgoed ontwikkelen of onderhouden, moeten corporaties op grond van de Woningwet 'aanbesteden'. De Woningwet stelt geen nadere eisen aan de aanbestedingsprocedure. Corporaties mogen zelf weten hoe zij hun aanbestedingen vormgeven.

Commerciële activiteiten in MOG

Corporaties mogen maximaal 10 procent van het bruto vloeroppervlak van het maatschappelijk vastgoed in een gebouw (inclusief gemeenschappelijke ruimte en bijbehorende parkeerplaatsen) commercieel verhuren vanuit de DAEB-tak. Hierbij kan worden gedacht aan een kapper in een woonzorgcentrum. Alles boven de 10% valt onder commercieel vastgoed (BOG) en is een niet-DAEB-activiteit waaraan voorwaarden zijn verbonden. Zie verder hieronder in H3 en H4, MOG in niet DAEB-tak.

Het kan wenselijk zijn om MOG onder te brengen in de niet DAEB-tak. Dat is mogelijk door het onverhuurd bezit van de DAEB-tak tegen minimaal de marktwaarde naar de niet-DAEB-tak over te hevelen. Voor zover het om verhuurd MOG gaat is toestemming van de Aw nodig en zienswijzen van gemeenten en bewonersorganisaties. Als hierover reeds prestatieafspraken zijn gemaakt met gemeenten en huurdersorganisaties, kunnen in dat geval de zienswijzen achterwege blijven.

Vindplaats:

- [Artikel 45, lid 2, onder c en d, Woningwet](#)
- [Artikel 45, lid 3, Woningwet](#)
- [Artikel 48, lid 6, Woningwet](#)
- [Artikel 51, Woningwet](#)
- [Artikel 49, Btiv](#)
- [Artikel 50, Btiv](#)
- [Bijlage 2 en 3, Btiv](#)
- [Artikel 80, lid 2, Btiv](#)

3. Wat staat er in de wet over BOG?

Corporaties mogen gebouwen met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming, die niet worden genoemd in bijlage 2 of 3 van het BTIV, bouwen, verwerven en beheren als bedrijfsvastgoed (BOG). Zij doen deze investering vanuit hun niet-DAEB-tak. Hiervan kan sprake zijn als in de plint van een woongebouw winkel- en bedrijfsruimten worden gerealiseerd. Dergelijke investeringen kunnen wenselijk zijn in het kader van de herstructurering van een wijk.

4. Welke regels gelden er voor BOG?

In de Woningwet is geformuleerd aan welke voorwaarden investeringen in BOG moeten voldoen:

- het BOG moet kleinschalig zijn;
- corporaties mogen uitsluitend BOG bouwen op onbebouwde grond als daarmee wordt bijgedragen aan de DAEB-taken of overige activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting;
- het BOG dient in een gebied te liggen waar de corporatie al woningen bezit;
- het BOG dient een op de wijk, buurt of buurtschap gerichte functie te hebben;

In de Beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties beschrijft de Aw welke kaders zij hanteert bij de beoordeling van BOG. Daarin wordt onder meer als uitgangspunt genomen dat BOG met een totale investering van minder dan € 10 miljoen per definitie als 'kleinschalig' kan worden aangemerkt. Onder omstandigheden kan een grotere oppervlakte of een hoger uitrustingsniveau, waardoor de investering hoger wordt dan € 10 miljoen, nodig zijn om te voorzien in de behoefte aan bedrijfsmatige voorzieningen in de wijk. Dan moet dat wel goed gemotiveerd worden.

Leveren van diensten aan huurders van BOG

Corporaties mogen aan huurders van BOG dezelfde diensten leveren als aan huurders van woongelegenheden en MOG. Zo is het bijvoorbeeld toegestaan om warmte te leveren aan huurders van BOG die aangesloten zijn op een door de corporatie geëxploiteerde collectieve warmtevoorziening in een gebouw dat de corporatie in haar bezit heeft.

Vindplaats:

- [Artikel 45, lid 2, c en g, Woningwet](#)
- [Artikel 45, lid 4, Woningwet](#)
- [Beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties](#)

5. Hoe is de naleving geregeld?

De Aw houdt toezicht op de naleving van regels rondom MOG/BOG.

6. Meer informatie

Over het onderwerp MOG en BOG wordt veel gepubliceerd. Op www.volkshuisvestingnederland.nl is een overzicht te vinden van de geldende wet- en regelgeving over het thema MOG en BOG.

